Erstausfertigung

Textliche Festsetzungen:

1. Gem. § 1 Abs. 5 und 6 in Verbindung mit Abs. 9 Baunutzungsverordnung (BauNVO) sind folgende Arten von Nutzungen bzw. baulichen Anlagen in den "besonderen Wohngebieten" nicht und in den "Kerngebieten" nur ausnahmsweise zugelassen: Spielhallen, Sex-Shops, Sex-Kinos, Dirnenunterkünfte, Imbiß-Stuben, Schnellrestaurants sowie Anlagen mit ähnlichen Auswirkungen auf die Wohnnutzung.

2. Gem. § 9 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) sind in den "Kerngebieten" und "besonderen Wohngebieten" östlich der Altenessener Straße mit Ausnahme des mit MKg Ⓐ bezeichneten Baublocks oberhalb der Erdgeschosse nur Wohnungen zulässig. Ausnahmsweise können gem. § 31 Abs. 1 BauGB im 1. Obergeschoß (OG) auch Räume für freie Berufe (§ 13 BauNVO) zugelassen werden, soweit deren Anteil 1/3 der Geschoßflächen oberhalb des Erdgeschosses nicht übersteigt.

3. Gem. § 1 Abs. 5, 6 und 9 BauNVO sind in dem mit MKg Ⓐ bezeichneten Gebiet ausschließlich folgende Nutzungen zulässig:
   a) Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
   b) Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
   c) Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.
   Gem. § 9 Abs. 3 BauGB können ausnahmsweise oberhalb des 1. OG Wohnungen zugelassen werden.

4. Im Plangebiet sind bei Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen, die das Heizungssystem miterfassen, sowie bei größeren Um- und Erweiterungsbauten gem. § 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB Einzelfeuerungsanlagen, die mit Kohle, Koks oder Öl betrieben werden, ausgeschlossen.

5. Lärmschutzmaßnahmen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB:
   1. In den WA- und MK-Gebieten entlang der östlichen Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind an den,der öffentlichen Verkehrsfläche zugewandten Gebäudefronten,bei Neu-, Um- oder Erweiterungsbauten aufgrund der Immissionen aus Verkehrslärm gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB für Wohnungen und sonstige Aufenthaltsräume bauliche und sonstige Maßnahmen zur Lärmminderung zu treffen. Die hierdurch erreichte Pegelminderung muß bei Wohn- und Schlafräumen mindestens 24 dB(A) betragen.

      Anmerkung zur textlichen Festsetzung:

      Es sind z. B. Fenster ab Schallschutzklasse 1 nach der VDI-Richtlinie 2719 zu verwenden, sofern nicht durch Grundrißanordnung und Fassaden- sowie Baukörpergestaltung die erforderliche Pegelminderung erreicht wird.

   2. Soweit bei geöffneten Türen und Fenstern im Rauminnern der Wohnungen Lärmpegelwerte von tagsüber 55 dB(A) bzw. nachts 45 dB(A) überschritten werden, ist für ausreichende Belüftung (1-bis 2-facher Luftwechsel pro Stunde) der Räume - auch bei geschlossenen Fenstern und Türen - zu sorgen. Dafür ist zu gewährleisten, daß die durch die Schallschutzmaßnahmen erzielte Lärmdämmung nicht beeinträchtigt wird.

6. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB:

   1. Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind die nicht überbaubaren Flächen sowie Stellplätze gleichmäßig zu durchgrünen. Hierzu ist in Kerngebieten und besonderen Wohngebieten je angefangene 6 Stellplätze, mindestens jedoch je angefangene 300 m² Grundstücksfläche ein Baum zu pflanzen.

   2. Im Blockinnenbereich sind an den im Bebauungsplan festgesetzten Standorten Bäume von gleicher Art zu pflanzen.
      Es sind großkronige, hochstämmige, heimische Laubgehölze zu verwenden, deren Stammumfang zum Zeitpunkt der Pflanzung, gemessen in 1,0 m Höhe, 30 cm nicht unterschreitet.

   3. Zwischen den der "Neuen Hömannstraße"(Straße im Bau) zugewandten Gemeinschaftsstellplatzanlagen sind an den im Bebauungsplan festgesetzten Standorten Bäume der Art "Tilia Pallida" (Kaiserlinde) zu pflanzen.

   4. Gemeinschaftsstellplatzanlagen in den allgemeinen Wohngebieten sind mit Hecken einzugrünen.

   5. Tiefgaragen in den allgemeinen Wohngebieten sind mindestens 50 cm stark mit Kulturboden fachgerecht zu überdecken und zu begrünen.

7. Ausschluß von Stellplätzen und Garagen gem. § 12 Abs. 6 BauNVO sowie Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO:

   1. Gem. § 12 Abs. 6 BauNVO ist in allgemeinen Wohngebieten die Erstellung von Stellplätzen und Garagen oberhalb der Geländeoberfläche, außer auf den im Bebauungsplan durch Zeichnung und Beschriftung festgesetzten Flächen, unzulässig.
      In den WB-Gebieten ist die Erstellung von Garagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig.

   2. Gem. § 14 Abs. 1 BauNVO sind in allgemeinen Wohngebieten Nebenanlagen innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig.

8. Gem. § 81 Abs. 1 Nr. 1 und § 81 Abs. 4 BauONW in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB werden folgende Gestaltungsfestsetzungen für das allgemeine Wohngebiet (WA) und für das Kerngebiet (MK) im unbebauten Eckbereich Karlstraße / "Neue Hömannstraße"(Straße im Bau) getroffen:

   1. Dacheindeckungen geneigter Dächer sind in roten, unglasierten, nicht engobierten Tonpfannen auszuführen.

      Andere Dacheindeckungen, die in Struktur und Farbe die vorgenannten Gestaltungseigenschaften erfüllen, können ausnahmsweise zugelassen werden.

   2. Außenwände sind in Ziegelsichtmauerwerk oder Ziegelverblendmauerwerk auszuführen. Es sind ausschließlich Ziegel oder Klinker (Farbe: rot) zu verwenden. Braune, gelbe und orangefarbene Ziegeltönungen sind unzulässig.

      Die vorgenannten Festsetzungen gelten vom Geländeniveau bis zur Traufe und betreffen auch Anbauten, Vorbauten, Loggien, Balkone sowie Gebäudesockel und Zugänge.

   3. Fenster, Türen und Wintergärten sind aus Materialien in weißen Farbtönen auszuführen.
      Getönte oder spiegelnde Gläser dürfen nicht verwendet werden.

9. Gem. § 81 Abs. 1 Nr. 4 und § 81 Abs. 4 BauONW werden folgende Festsetzungen über die Gestaltung von Gemeinschaftsgaragenanlagen sowie Standplätzen für bewegliche Abfallbehälter getroffen:

   1. Gemeinschaftsgaragenanlagen (GGa) sind auf den im Bebauungsplan dafür vorgesehenen Grundstücksflächen ausschließlich in jeweils einem allseitig umschlossenen und überdachten Gebäude unterzubringen.
      Die Garagengebäude sind in einheitlicher Gestaltung (Höhe, Material und Farbe) mit jeweils einer gemeinsamen Ein- und Ausfahrt auszuführen.
      Die maximale Traufhöhe der Garagengebäude wird mit 3,0 m über Torschwelle festgesetzt, die Gesamthöhe darf 5,5 m über Torschwelle nicht überschreiten.

   2. Soweit Abfallbehälter im Freien aufgestellt werden, sind sie in einheitlichen Schränken oder schrankähnlichen Unterständen unterzubringen. Die Gestaltung ist den jeweils angrenzenden Gebäuden bzw. Einfriedungen anzupassen.

   3. Einfriedungen zum öffentlichen Verkehrsraum sind in Ausführung, Material und Farbe dem Gebäude und seiner Umgebung anzupassen.

Textliche Kennzeichnungen:

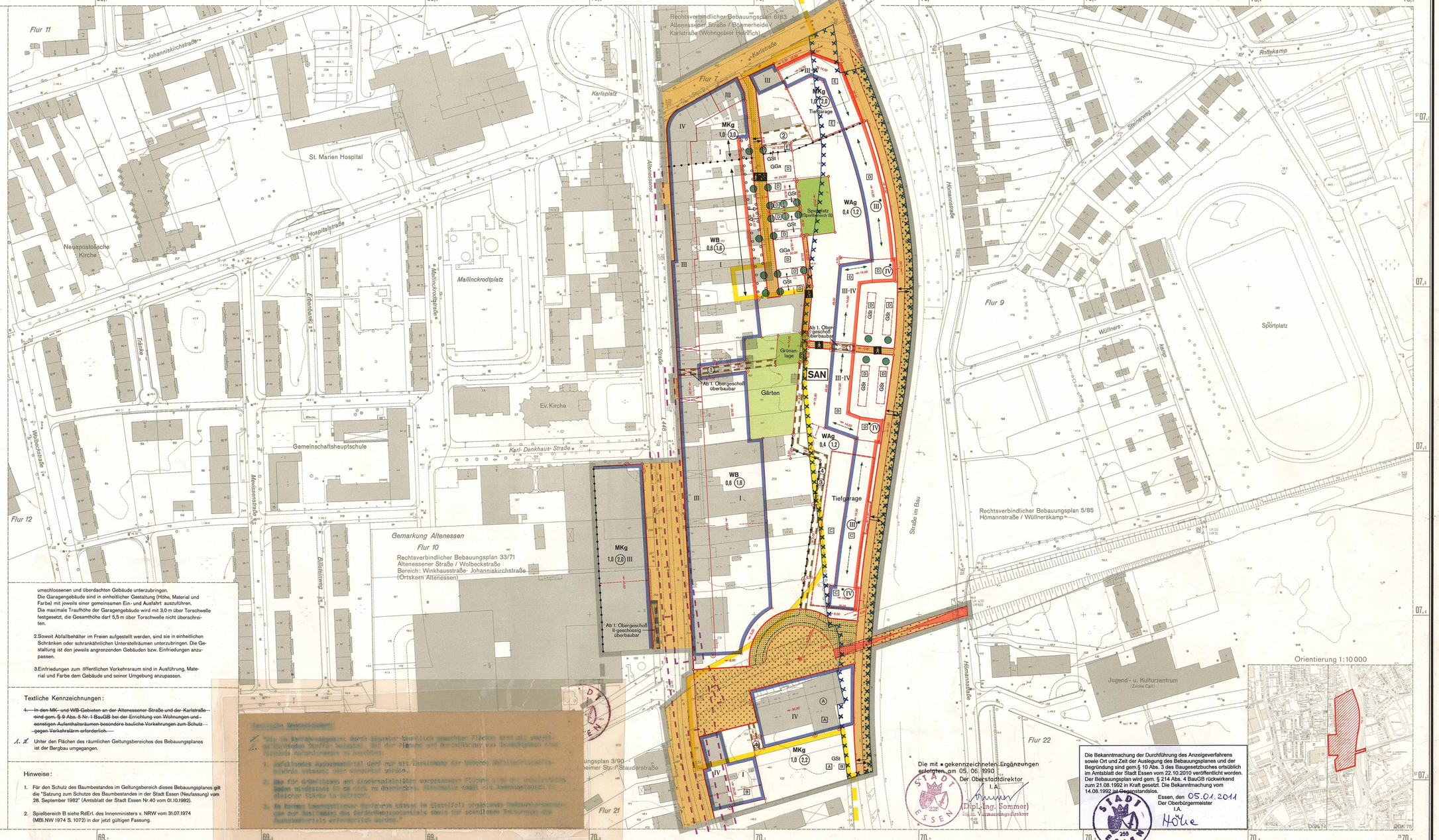
~~1. In den MK- und WB-Gebieten an der Altenessener Straße und der Karlstraße sind gem. § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB bei der Errichtung von Wohnungen und sonstigen Aufenthaltsräumen besondere bauliche Vorkehrungen zum Schutz gegen Verkehrslärm erforderlich.~~

1. Unter den Flächen des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ist der Bergbau umgegangen.

Hinweise:

1. Für den Schutz des Baumbestandes im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes gilt die "Satzung zum Schutze des Baumbestandes in der Stadt Essen (Neufassung) vom 28. September 1982" (Amtsblatt der Stadt Essen Nr.40 vom 01.10.1982).

2. Spielbereich B siehe RdErl. des Innenministers v. NRW vom 31.07.1974 (MBl.NW 1974 S. 1072) in der jetzt gültigen Fassung.



Die mit • gekennzeichneten Ergänzungen erfolgten am 05. 06. 1990

Der Oberstadtdirektor
I. A.
(Dipl.-Ing. Sommer)
Stadt. Vermessungsdirektor

Die Bekanntmachung der Durchführung des Anzeigeverfahrens sowie Ort und Zeit der Auslegung des Bebauungsplanes und der Begründung sind gem.§ 10 Abs. 3 des Baugesetzbuches ortsüblich im Amtsblatt der Stadt Essen vom 22.10.2010 veröffentlicht worden. Der Bebauungsplan wird gem. § 214 Abs. 4 BauGB rückwirkend zum 21.08.1992 in Kraft gesetzt. Die Bekanntmachung vom 14.08.1992 ist Gegenstandslos.

Essen, den 05.01.2011
Der Oberbürgermeister
I.A.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Sofern Planzeichen mit vorhandenen Flurstückgrenzen oder Gebäudebegrenzungen zusammenfallen ist das begleitende Linienelement grau

Festsetzungen des Bebauungsplanes

Art der baulichen Nutzung
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO

Reine Wohngebiete	WR
Allgemeine Wohngebiete	WA
Besondere Wohngebiete	WB
Mischgebiete	MI
Kerngebiete	MK
Gewerbegebiete	GE

Maß der baulichen Nutzung
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 bis 21 BauNVO

Geschoßflächenzahl (GFZ)	z. B. 0,7
Grundflächenzahl (GRZ)	z. B. 0,4
Zahl der Vollgeschosse	
als Höchstgrenze	z. B. III
zwingend als Mindest- und Höchstgrenze festgesetzt	z. B. III - IV

Bauweise
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO

Offene Bauweise	o
nur Einzelhäuser zulässig	E
Geschlossene Bauweise	g

Überbaubare Grundstücksflächen
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO

- Baulinie
- Baugrenze
- Baugrenze zugleich Straßenbegrenzungslinie
- Baulinie zugleich Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsflächen
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

- Öffentliche Straßenverkehrsflächen
- Öffentliche Straßenverkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:
  - Verkehrsberuhigter Bereich
  - Fußgängerbereich
  - Fußgänger- und Radfahrbereich
  - Straßenverkehrsgrün
  - Straßenverkehrsgrün mit Stellplätzen, Überfahrten und Baumbepflanzungen
- Straßenbegrenzungslinie
- Einfahrt
- Ausfahrt

Sonstige Festsetzungen
§ 9 Abs. 1,2,3,4, u. 7 BauGB

- Öffentliche Grünflächen
- Private Grünflächen
- Zugehörigkeit von Garagen, Tiefgaragen und Stellplätzen zu Baublöcken z. B. (A A)
- Gemeinschaftsgaragen (GSt GGa)
- Gemeinschaftsstellplätze
- Umgrenzung Tiefgarage
- Erhaltenswertes Brückenbauwerk mit Fußgänger- und Radfahrbereich über öffentlicher Straßenverkehrsfläche
- Firstrichtung
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung z. B. von Baugebieten
- Weitere Abgrenzung bzw. Umgrenzung von Festsetzungen,z.B. Zahl der Vollgeschosse
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen mit Überfahrten
- Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen,Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Bäume anpflanzen

Kennzeichnungen, nachrichtliche Übernahmen, Kenntlichmachungen
§ 9 Abs. 5 u. 6 BauGB

- Umgrenzung des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes vom 30.12.1982 (SAN)
- Begrenzung der U - Bahn (Planfeststellungsbeschluß gem. Personenbeförderungsgesetz - PBefG- vom 14.11.1989)
- Nit anwaltgefährdenden Steffen belastete Fläche gem. § 9, Abs. 5, Nr. 3 BauGB
- Grenze der Verbandsgrünfläche
- Grenze des Landschaftsschutzgebietes

Belastungsflächen
§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

- Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit (1)
- Fahrrecht zugunsten der Anlieger (2)
- Leitungsrecht zugunsten der STEAG (3)
- Gehrecht zugunsten der Anlieger (4)

- Überbauung z. B. Arkade, Durchgang
- Baugrenze für Überbauung

Sonstige Signaturen

- Straßenachse
- Polygonseite
- Messungslinie
- Schnittverlauf,Numerierung und Stationierung der Sonderpläne
- vorgeschlagene Firstrichtung
- Vorgeschlagene Abgrenzung z. B. techn. Straßenausbau

Den Planunterlagen liegt die Zeichenvorschrift für Katasterkarten und Vermessungsrisse in Nordrhein - Westfalen (Zeichenvorschrift NW) - RdErl. d. Innenministers v. 20.12.1978 - I D 2 - 7120 - in Verbindung mit den Richtlinien für die amtlichen Karten und Pläne der Stadt Essen von 1974 zugrunde.

Stand der Planunterlagen:

Bestandsangaben vom April 1990

Höhenangaben vom Frühjahr 1957

Rechtsgrundlagen:
Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253),in Verbindung mit den Vorschriften der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Neufassung vom 15.9.1977 (BGBl. I S. 1763), zuletzt geändert durch vierte Verordnung zur Änderung der BauNVO vom 23.01.1990 (BGBl. I S.127) , Planzeichenverordnung vom 30.7.1981 (BGBl. I S. 833),Landesbauordnung vom 26.6.1984 (GV.NW. S. 419).

Für die städtebauliche Planung:
Bau- und Stadtplanungsdezernent — Stadtplanungsamt

Beigeordneter — Leiter/in des Stadtplanungsamtes

Die Übereinstimmung der Bestandsangaben mit dem Liegenschaftskataster, die kartographische Darstellung sowie die geometrische Festlegung und Darstellung der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

Essen, den 31. 05. 1990
Der Oberstadtdirektor
I.A.

Leiter des Vermessungs- und Katasteramtes

Dieser Planentwurf gehört zum Beschluß des Rates der Stadt vom 06.05.1990 nach welchem der Plan als Satzung aufgestellt und zu diesem Zweck ausgelegt werden soll.

Essen, den 01. 08. 1990
Der Oberstadtdirektor
I.A.

Beigeordneter

Dieser Planentwurf und die Begründung haben gemäß § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuchs in der Zeit vom 13.08.1990 bis 13.09.1990 öffentlich ausgelegen.

Essen, den 14.09.1990 ~~19~~
Der Oberstadtdirektor
I.A.

Dieser Bebauungsplan gehört zum Beschluß des Rates der Stadt vom 30.10.1991 durch den der Plan- einschließlich der blau eingetragenen Änderungen -als Satzung beschlossen worden ist.

Essen, den 18.12.1991
Die Oberbürgermeisterin

Dieser Bebauungsplan hat mir gemäß § 11 BauGB vorgelegen; (siehe Verfügung vom 16.05.1992 Az.: 32.2-12.03(E 9546)

Düsseldorf, den 14.05.1992
Der Regierungspräsident
I.A.

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens sowie Ort und Zeit der Auslegung des Bebauungsplanes und der Begründung sind gemäß § 12 des Baugesetzbuchs ortsüblich im Amtsblatt der Stadt Essen vom 14. 08. 1992 bekanntgemacht worden.

Essen, den 24. 08. 1992
Der Oberstadtdirektor
I.A.

Dieser Bebauungsplan gehört zum Beschluß des Rates der Stadt vom 25.03.1992, durch den der Plan-einschließlich der blau eingetragenen textlichen und zeichnerischen Kennzeichnungen- erneut als Satzung beschlossen worden ist.

Essen, den 20. 08. 1992
Die Oberbürgermeisterin

Dieser Bebauungsplan gehört zum Beschluß des Rates der Stadt vom 15.07.1992, wonach der vom Regierungspräsidenten Düsseldorf im Anzeigeverfahren geltend gemachten Auflage (siehe grüne Änderung im Text) beigetreten worden ist.

Essen, den 20. 08. 1992
Die Oberbürgermeisterin

Der Bebauungsplan besteht aus diesem Blatt (siehe Blattschema) und dem Text.
Dem Bebauungsplan ist eine Begründung beigefügt.

Essen, den 31. 05. 1990
Der Oberstadtdirektor
I.A.

Leiter des Vermessungs- und Katasteramtes

stadt essen

Bebauungsplan
Karlstraße/Altenessener Straße (Altenessen Zentrum-Nord)

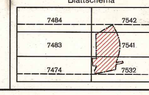
vom 05. 08. 1992

Ordnungs-Nr. 2/90

Blatt

Stadtbezirk	V
Stadtteil	Altenessen Nord/Süd
Gemarkung	Altenessen
Flur	7,9,10,21,22
Maßstab	1:1000

Blattschema



Nachdruck und Vervielfältigung jeder Art, auch einzelner Teile, sowie die Anbringung von Vergrößerungen oder Verkleinerungen sind verboten und werden auf Grund des Urheberschutzgesetzes gerichtlich verfolgt.

Druck: Kartendruckerei des Vermessungs- und Katasteramtes